



Gemeente Zeist

Portefeuillehouder W.J.M. Den Heijer

Agendapunt A

Datum B&W-verg

	Secr.	Burg.	Weth.	Weth.	Weth.	Weth.
Akkoord						
Bespreken						
PG/Afdeling	RUI projecten		ONDERWERP			
Opsteller	Leida van den Berg		Startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein			
Telefoon	(030) 6987690					
Datum	21 september 2005					
Postreg.nr.	22643					
Uiterste datum	27 september 2005					
Doc.ref.						
AKKOORD	par.	dat.	BESLUIT		DATUM	
Afdelingshoofd						
Pg hoofd						
PG Ruimte						
PG Samenleving						
Bestuursbureau			Raadscie	ruimte	Datum	24 oktober 2005
			Raadscie		Datum	
			Raad	ja	Datum	7 november 2005
			Deponeren archief	par	Datum	

INHOUD (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

I.v.m. de vele voorstellen, een uiterst korte inhoud:

Een startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein ligt voor om ter besluitvorming aan de raad aan te bieden.

Zie verder de toelichting.

VOORGESTELD WORDT

1. De raad voor te stellen:
 - a. in te stemmen met de aanpassingen op het ontwikkelingskader Buurtschap Zeist van maart 2004;
 1. naast de (max.) 100 woningen in het bosgebied nog 24 woningen buiten het bosgebied toe te staan
 2. de locatie van de (max.) 100 woningen in het bosgebied (de rode contour) wordt iets anders (niet het roltrapmodel, maar het compacte model);
 3. de toegankelijkheid van het bosgebied wordt niet gerealiseerd door de hekken te verwijderen, maar door beperkte doorgangen aan de zuidzijde die 'avonds en 's nachts gesloten zijn; de gemeente houdt een voorbehoud voor doorgangen aan de noordzijde in de toekomst;
 - b. niet akkoord te gaan met het voor de toekomst uitsluiten van doorgangen van het bosgebied naar De Dreef / Vollenhove;
 - c. het ontwikkelingskader, inclusief de aanpassingen, over te nemen in de startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein;
 - d. de startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein vast te stellen als basis voor de RO-procedure;
2. De 'Gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist' van april 2005, de 'Resultaten bewonersoverleg Sanatoriumterrein' en de bijbehorende informatiemap ter kennisgeving aan te nemen;
3. Te kiezen voor een artikel 19 procedure.

ONDERWERP

Startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein.

VOORSTEL

1. De raad voor te stellen:
 - a. in te stemmen met de aanpassingen op het ontwikkelingskader Buurtschap Zeist van maart 2004;
 1. naast de (max.) 100 woningen in het bosgebied nog 24 woningen buiten het bosgebied toe te staan
 2. de locatie van de (max.) 100 woningen in het bosgebied (de rode contour) wordt iets anders (niet het roltrapmodel, maar het compacte model);
 3. de toegankelijkheid van het bosgebied wordt niet gerealiseerd door de hekken te verwijderen, maar door beperkte doorgangen aan de zuidzijde die ‘avonds en ’s nachts gesloten zijn; de gemeente houdt een voorbehoud voor doorgangen aan de noordzijde in de toekomst;
 - b. niet akkoord te gaan met het voor de toekomst uitsluiten van doorgangen van het bosgebied naar De Dreef / Vollenhove;
 - c. het ontwikkelingskader, inclusief de aanpassingen, over te nemen in de startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein;
 - d. de startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein vast te stellen als basis voor de RO-procedure;
2. De ‘Gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist’ van april 2005, de ‘Resultaten bewonersoverleg Sanatoriumterrein’ met de bijbehorende informatiemap ter kennisgeving aan te nemen.;
3. Te kiezen voor een artikel 19 procedure.

INLEIDING

Als onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug is het doel om in en nabij het Sanatoriumbos een buurtschap te realiseren met o.a. woningen voor ruim 100 cliënten van Reinaerde. In maart 2004 is door de commissie Ruimte een ontwikkelingskader vastgesteld en gevraagd om een gebiedsvisie voor het hele Sanatoriumterrein. Daarnaast is er al enige tijd behoefte aan een stedenbouwkundige visie op het instellingenterrein van Altrecht aan de Oude Arnhemseweg gezien de vele kleine herontwikkelingen die daar spelen. Voor het totale Sanatoriumterrein is door Altrecht een gebiedsvisie (april '05) bij de gemeente ingediend.

Op 3 mei 2004 heeft u besloten “De mening van de bewoners af te wachten, zoals die naar voren zal komen in de door de VOF Schermerslaan georganiseerde workshops, alvorens over de gebiedsvisie Sanatoriumterrein te besluiten.” In mei/juni 2005 hebben deze workshops met bewoners plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot wijzigingen ten aanzien van de concept gebiedsvisie, maar ook ten aanzien van het ontwikkelingskader Buurtschap Zeist van maart '04.

Om zo snel mogelijk met een RO-procedure te kunnen beginnen, is een startnotitie RO-procedure opgesteld met daarin het gemeentelijk beleidskader voor de herontwikkeling. Het ontwikkelingskader van maart 2004 komt hiermee te vervallen. Over de aanpassingen wordt aan de raad specifiek besluitvorming gevraagd.

Meetbaar effect

Het meetbaar effect is uiteindelijk dat Dennendal een groen onderdeel van de Heuvelrug is; dat ruim 100 cliënten van Reinaerde ‘geïntegreerd’ wonen en ruim 100 nieuwe huishoudens zich kunnen vestigen. Het meetbaar effect is ook dat het bosgebied een (max.) 3,5 ha kleiner wordt, maar nog

steeds zo'n 21 ha beslaat.

Op dit moment is het meetbaar effect dat de kaders voor planontwikkeling door de gemeenteraad worden vastgelegd en op basis daarvan een RO-procedure van start kan gaan.

ARGUMENTEN

1a.- 1 Er is uitvoerig overleg gevoerd met bewoners.

Uit contact met omwonenden in de zomer van 2004 bleek dat er grote weerstand was tegen het bebouwen van een deel van het bosgebied. Door de VOF Schermerslaan e.o. zijn meerdere informatiebijeenkomsten en workshops georganiseerd. Zie de informatiemap van de VOF Schermerslaan en de website www.wonenleveninzeist.nl. Deelnemers hebben de mogelijkheid gekregen zelf de onderwerpen te bepalen en te reageren op de ontwerp gebiedsvisie Sanatoriumterrein. De deelnemers gaven aan tegen het bebouwen van een deel van het bosgebied te blijven, maar waren desondanks wel bereid mee te denken. De hoofdlijn van hun commentaar was dat:

- als de buurtschap er toch komt, ze een voorkeur hebben voor het compacte model boven het roltrapmodel van het ontwikkelingskader;
- er grote zorg is over het toenemen van de verkeersproblematiek in de aanpalende wijken door de verkeersafwikkeling van de nieuwbouw; men wil graag een integraal verkeersplan voor een groter gebied;
- ze voorstander zijn van een noordelijke ontsluiting op de Dreef voor vrachtwagens van de Sociale Werkvoorziening Zeist;
- ze het bos zoveel mogelijk willen laten zoals het is en ook het hek eromheen willen laten staan en geen doorgang door het bos willen realiseren (uit voorzorg tegen vandalisme e.d.).

Tijdens het overleg met omwonenden was het onderwerp verkeer het meest aan bod. Op dit moment ervaart men al op diverse locaties verkeersonveiligheid. Wanneer de buurtschap gerealiseerd is zal het verkeer toenemen. Kan de omgeving dat op een acceptabele manier verwerken? Een verkeersonderzoek dient niet alleen te kijken naar de nieuwe situatie, maar in de analyse de knelpunten van de bestaande situatie mee te nemen.

De bewoners aan de Thorbeckelaan gaven aan overlast te ondervinden van het vrachtverkeer van de Sociale Werkvoorziening Zeist. Als de SWZ aan de noordzijde rechtstreeks op De Dreef ontsloten kan worden, is dat probleem opgelost.

1a. – 2 Twee van de drie aanpassingen komen voort uit het overleg met de bewoners.

De aanpassing van de bebouwingscontour en het slechts beperkt toegankelijk maken van het bosgebied, komen voort uit wensen van de bewoners. Tijdens twee informatiebijeenkomsten en drie workshops kwam dit duidelijk naar voren.

1a1. - 1 De 24 extra woningen vallen buiten de 3,5 ha bosgebied.

Door de VOF Schermerslaan is een plan voorgelegd voor de nieuwbouw van 124 woningen. In het ontwikkelingskader d.d. 8 maart 2004 was een maximum van 100 woningen aangegeven binnen maximaal 3,5 ha van het bosgebied. De 24 extra woningen worden echter buiten het bosgebied gerealiseerd.

1a1. - 2 Extra woningen binnen de bebouwde kom past binnen het gemeentelijk beleid.

Zolang de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving daardoor niet duidelijk slechter wordt, past het binnen het gemeentelijk beleid om extra woningen binnen de bebouwde kom te realiseren. Ook voor deze woningen geldt de verdeling 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

1a2. - 1 Het compacte model heeft de voorkeur van omwonenden en van Reinaerde, is niet nadeliger vanuit de natuur bezien en biedt ruimtelijke voordelen.

De rode contour was gemaakt vanuit de uitgangspunten: zo min mogelijk aantasting van het bos en zoveel

mogelijk integratie met de bestaande buurt. Het compacte model leidt tot minder strekkende meter aansluiting met het bos, terwijl de aanwezige padenstructuur zoveel mogelijk in tact blijft. Een onderzoek van het bureau Waardenburg heeft aangetoond dat de aantasting van het bos in beide modellen gelijk is. Door Reinaerde wordt aangegeven dat zij de voorkeur hebben voor het compacte model vanwege een betere bereikbaarheid binnen de buurtschap tussen zorgwoningen en zorgvoorzieningen. Door omwonenden is ook duidelijk een voorkeur voor het compacte model aangegeven.

1a3. - 1 Het is nadrukkelijk de wens van de bewoners om het hek te laten staan en geen doorgaande routes door het bosgebied te realiseren.

In het ontwikkelingskader d.d. 8 maart 2004 staat: "Het bosgebied dient passend toegankelijk te zijn en te worden opengesteld voor het publiek.". In de concept gebiedsvisie (april 2005) was dit o.a. vertaald in het verwijderen van het hek rond het bosgebied. Tijdens de workshops bleek dat de omwonenden daar niet de voorkeur voor hebben. Zij zien een passende openstelling in de vorm van een beperkt aantal doorgangen in een (gedeeltelijk aangepast) hek, dat 's avond en 's nachts gesloten wordt. Ter hoogte van de buurtschap wordt voorzien in een natuurlijke afsluiting van het bos door dichte onderbegroeiing. Het bos dient zo rustig mogelijk te blijven. Om doorgaand verkeer te weren wil men geen doorgangen aan de noordzijde van het bosgebied, doch enkel aan de kant van de buurtschap.

1a3. - 2 De noordrand heeft een hoge ecologische waarde.

Bureau Waardenburg heeft aangegeven dat de noordrand van het Sanatoriumbos de hoogste ecologische waarde heeft. Dit ondersteunt de keuze om geen doorgangen te maken naar De Dreef.

1b. Vanuit Vollenhove e.o. wordt een kans gemist als er geen doorgangen naar De Dreef komen.

Als besloten wordt aan de noordzijde het hek te laten staan en geen doorgangen te maken, wordt voor de bewoners ten noorden van De Dreef een kans gemist. Het gebied Vollenhove e.o. zou gebaat kunnen zijn bij een langzaam verkeersroute door het bosgebied.

Op verzoek van de omwonenden en gezien het ecologisch belang, wordt hier op dit moment niet voor gekozen. Voor de toekomst dient de mogelijkheid echter wel open gehouden te worden bij eventuele planvorming voor Vollenhove e.o.

1c. Alle uitgangspunten staan in de startnotitie RO-procedure.

Het ontwikkelingskader d.d. 8 maart 2004 komt hiermee te vervallen. Dit voorkomt verwarring in de toekomst. Alle uitgangspunten zijn (met in acht neming van de aanpassingen) overgenomen in de startnotitie.

1d. De startnotitie wordt het stedenbouwkundig kader voor de RO-procedure.

De startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein wordt beschouwd als de stedenbouwkundige basis voor de RO-procedure vanuit de gemeente. Het is de verdere uitwerking van het gemeentelijke ontwikkelingskader Buurtschap Zeist van maart 2004.

2.1. De gebiedsvisie blijft de inbreng van Altrecht.

De samspraak door de VOF Schermerslaan met de omwonenden heeft geleid tot aanpassingen op de gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist van april 2005. Omwille van het inzichtelijk maken en houden van de reactie van de bewoners is de oorspronkelijke gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist d.d. april 2005 niet gewijzigd en zijn de reacties van bewoners zowel in tekst als op kaart apart toegevoegd (zie 'Resultaten bewonersoverleg Sanatoriumterrein'). Vaststellen van de gebiedsvisie is daardoor niet mogelijk. Het is ook niet nodig omdat de gemeente in haar startnotitie de kaders aangeeft.

Op dit moment liggen er drie producten van drie partijen. Dit vormt de basis voor de te volgen RO-procedure.

2.2. De reactie van omwonenden blijft duidelijk zichtbaar.

In een nieuw, aangepast, boekwerk is niet meer zichtbaar waar bewoners over hebben gesproken en wat ze daarover opgemerkt hebben.

2.3. De aanpassingen op de gebiedsvisie door Altrecht blijven herkenbaar.

In een nieuw, aangepast, boekwerk is niet zichtbaar welke opmerkingen van de bewoners door Altrecht verwerkt zijn.

2.4. De startnotitie biedt voldoende kaders.

Voor de gemeente is het kader voldoende uitgewerkt in de startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein. Het bevat onder andere een globaal programma van eisen (vooral gericht op de Buurtschap).

2.5. De drie producten vormen samen een basis.

De gebiedsvisie van april 2005 voldoet als product niet om letterlijk te worden vastgesteld door de gemeente. Daarvoor staan er teveel tekstuele uitspraken in waar we als gemeente niet achter staan. Ook kent het nog hele paragrafen die door het bewonersoverleg zijn achterhaald.

Dat neemt niet weg dat de hoofdlijnen van de gebiedsvisie, met in achtname van de resultaten van het bewonersoverleg, zoals de nieuwe kaart, als basisdocument zal functioneren in de komende RO-procedure. De gebiedsvisie, de resultaten van het bewonersoverleg en de startnotitie zijn in hoofdlijnen op elkaar afgestemd. Ze vormen samen de basis voor de RO-procedure.

3.1. Een artikel 19 procedure is sneller

Snelheid is een belangrijk voordeel voor het project Hart van de Heuvelrug. Daarom is vooruitlopend op de op stapel staande actualisatie van bestemmingsplan Vollenhove/Dijnselburg gekozen voor een vrijstellingsprocedure conform artikel 19, lid 1, WRO.

3.2. De bewoners hebben voldoende mogelijkheden om in te spreken, zienswijzen kenbaar te maken en in beroep te gaan.

De projectprocedure kent een moment van inspraak, een moment om zienswijzen kenbaar te maken en een moment om in beroep te gaan.

Anders dan bij een bestemmingsplanprocedure is er geen tweede mogelijkheid voor burgers om zienswijzen (bedenkingen) ook bij de provincie kenbaar te maken. Echter, alle zienswijzen zoals die bij de gemeente worden ingediend gaan uiteindelijk (indirect, met het artikel 19 verzoek) naar de provincie ter beoordeling. Op die wijze worden de burgers ook door de provincie 'gehoord'.

3.3. Een bestemmingsplanprocedure verstoort de actualisatie bestemmingsplannen.

Het gemeentelijk beleid is gericht op een snelle actualisatie van alle (grote) bestemmingsplannen. Het gebied waarin het Sanatoriumterrein is gelegen staat in de planning om in 2006/2007 herzien te worden. Het mooiste zou zijn wanneer de planontwikkeling op deze procedure zou wachten. Dit is echter een vertraging van ruim een jaar die binnen Hart van de Heuvelrug niet te verantwoorden is.

Als gekozen wordt voor een klein bestemmingsplan verstoort dit de voortgang van de actualisatie van de bestemmingsplannen.

KANTTEKENINGEN

2.1. Het is jammer dat er niet één gebiedsvisie ligt waar drie partijen mee in kunnen stemmen.

De gemeente heeft gevraagd om een gebiedsvisie voor het hele terrein. Het lijkt jammer die nu niet vast te stellen. Argumenten 1.1.t/m 1.4 geven hiervoor de reden aan.

FINANCIËLE TOELICHTING

Conform artikel 3 in de intentieverklaring 'Zorginstellingen Heuvelrug' komen alle kosten verbonden aan de realisering van een buurtschap inclusief eventuele infrastructurele voorzieningen voor rekening van de zorginstelling die de buurtschap wil realiseren.

Met de VOF Schermerslaan wordt een dienstverleningsovereenkomst (DVO) afgesloten.

UITVOERING

Planning

De planning voor de RO-procedure is:

- inspraak visie eind 2005
- verwerken inspraakreacties in jan/febr 2006
- ter inzage leggen in maart/april 2006
- afdoen zienswijzen in mei/juni 2006
- voorbereidingsbesluit in juni 2006
- aanvragen verklaring van geen bezwaar bij de provincie in juli/aug/sept. 2006
- verlenen vrijstelling door b&w in september 2006
- beroep mogelijkheden bij de rechtbank in okt/nov 2006

De planning voor de bouwvergunning is:

- indienen bouwaanvraag in juni 2006
- beoordeling bouwaanvraag in juni/juli/aug/sept 2006
- verlenen bouwvergunning in september 2006
- publicatie in september 2006
- bezwaar termijn in oktober/november 2006

Communicatie

Door de betrokken ontwikkelaar, de VOF Schermerslaan e.o. is een extern communicatiebureau ingehuurd. Het afgelopen jaar hebben er meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden. Zie de door de VOF Schermerslaan verstrekte informatiemap en de website www.wonenleveninzeist.nl.

Evaluatie/controle door de raad

Na de zienswijzen wordt een en ander voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte.